

A Característica da Inércia dos Direitos Reais:

Brevíssima Reflexão sobre o Princípio da Publicidade¹

André Gonçalo Dias Pereira²

Palavras-chave: Direitos reais; princípio da publicidade; princípio da inércia.

Resumo: O Autor propõe uma recompreensão do princípio da publicidade dos direitos reais à luz do princípio da inércia, que oriundo da física, faz já o seu caminho nas ciências sociais e jurídicas. O Autor aponta, com algum tom crítico, o carácter extremadamente conservador do direito civil português em matéria de direitos reais, levando a que a aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais se revele muito difícil. Assim, O que se ganha em paz social, poder-se-à perder em justiça social e em boa exploração económica do solo.

Todo o corpo permanece em estado de repouso ou de movimento uniforme em linha recta, a menos que seja obrigado a mudar o seu estado devido a forças que actuam sobre ele.”

Isaac Newton

1. O princípio da publicidade nas aquisições derivadas de direitos reais

¹ Este texto será publicado nos *Estudos de Homenagem ao Professor Doutor Manuel Henrique Mesquita*, meu Professor de Coimbra de quem tive a honra de ser Assistente na cadeira de *Direito das Coisas* durante vários anos.

² Professor Assistente da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra; Mestre e Doutorando em Ciências Jurídico-civilísticas; Membro do Conselho Nacional de Medicina Legal; Secretário Científico Centro de Direito Biomédico da Universidade de Coimbra; Curador da Fundação Portuguesa ‘A Comunidade Contra a SIDA’; Professor Convidado do *Summer Course on European Private Law* da Universidade de Salzburg – Áustria.

O princípio da publicidade é objecto de tratamento na doutrina como um dos princípios dos direitos reais.³ Dada a eficácia absoluta dos direitos reais, é fundamental que todos os interessados possam conhecer a sua existência.

1.1. Em matéria de coisas imóveis, variados sistemas de registo predial têm vindo a ser edificados nos diversos ordenamentos jurídicos. O sistema austríaco, herdeiro da tradição romanista, exige a inscrição no registo para que se dê a transmissão da propriedade.⁴ ⁵ No sistema alemão, a inscrição no registo (*Eintragung*) é também

³ Manuel HENRIQUE MESQUITA, *Direitos Reais*, Coimbra, 1969, p. 51; OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil – Reais*, 5ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 1993, p. 333 e ss; ORLANDO DE CARVALHO, *Direito das Coisas (Do Direito das Coisas em Geral)*, Coimbra, Centelha, 1977, aditamentos, p. 9 e ss; MOTA PINTO, *Direitos Reais*, (Lições coligidas por Álvaro Moreira e Carlos Fraga), Coimbra, Almedina, 1970/1971, p. 119; MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, vols. I e II, in *Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal*, nº 114, Imprensa Nacional-Casa da Moeda, Lisboa, 1979, p. 363 e ss; CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, 4ª edição (revista e actualizada), Lisboa, Quid juris. Sociedade Editora, 2003, p. 86 e ss; PENHA GONÇALVES, *Curso de Direitos Reais*, Lisboa, 1992, p. 119 e ss. Na doutrina estrangeira, vide, por exemplo, para o direito alemão, Jen WILHELM, *Sachenrecht*, Berlin – New York, Walter de Gruyter, 1993, p. 147; para o direito italiano, Ludovico BARASSI, *Diritti Reali e Possesso*, I, Milano, Giuffrè, 1952, p. 52.

⁴ Por razões históricas (lembremos que o ABGB (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*) de 1811 é uma das manifestações de poder do Império austro-húngaro) este sistema vigora ou influencia países como a Eslovénia, a Hungria, a República Checa e a Eslováquia. Para uma visão da relevância do direito austríaco no direito comparado, vide J. Michael RAINER, *Europäisches Privatrecht: Die Rechtsvergleichung*, Peter Lang, 2002, ou na versão italiana, *Corso di Sistemi Giuridici Comparati*, Torino, G. Giappichelli Editore, 2004, pp. 142 e ss. e Konrad ZWIEGERT/ Hein KÖTZ, *An Introduction to Comparative Law*, 3rd Ed., Oxford: Clarendon Press, 1998, pp. 157 e ss. Sobre os direitos reais no direito romano, vide SANTOS JUSTO, *Direito Privado Romano — III (Direitos Reais)*, Studia Iuridica, nº 26, Coimbra, Coimbra Editora, 1997.

⁵ Também o Brasil adoptou o *sistema do título e do modo*. Não basta a existência de um contrato válido para a transferência da propriedade, já que este tem eficácia meramente obrigacional (artigo 481 do Código Civil de 2002). No caso de móveis exige-se a *traditio* (artigos 1226 e 1267). No caso imóveis, o registo do título (Artigos 1227 and 1245). Só após a satisfação destas exigências existe ou é transferido um direito *in rem*. O Código Civil de 1916 enumerava os meios de aquisição da propriedade sobre imóveis. O Novo Código não especifica mas regula no capítulo relativo à “Aquisição da propriedade sobre imóveis” a aquisição por *usucapião*, o *registo do título* e a *acessão* (artigos 1238-1259). A sucessão por morte é também uma forma de aquisição da propriedade (artigo 1784). Quanto ao *registo do título*, a lista dos actos sujeitos a registo está prevista na *Lei de Registros Públicos* - Lei n. 6015, de 31/12/1973, artigo 167. Esta lei exige a “matrícula” do imóvel de forma a alcançar uma melhor descrição e individualização do imóvel. Esta “matrícula” é obrigatória antes do registo na primeira vez que haja transferência da propriedade após a entrada em vigor dessa mesma lei (artigo 176, §1.º, e artigo 228). Futuras alienações serão registadas sob a mesma matrícula. Note-se que não é a matrícula que transfere a propriedade mas sim o registo.

A aquisição originária da propriedade sobre coisas móveis pode ocorrer através da *usucapião* (a *usucapião extraordinária* exige um prazo de 5 anos e não requer justo título nem boa-fé (artigo 1261); a *usucapião ordinária* ao fim de 3 anos, mas que exige justo título e boa-fé (artigo 1260)), *ocupação* (artigo 1263, v.g., descoberta de tesouro, artigos 1264 a 1266), *tradição* (artigos 1267 e 1267), e outras formas de *acessão* de coisas móveis (*especificação* (artigos 1269 e 1270), *confusão*, *comissão* e *adjunção* (artigos 1272 a 1274)).

Cfr. sobre o direito brasileiro: Orlando GOMES (actualizado por Luiz Edson FACHIN), *Direitos Reais*, 19.ª edição, Rio de Janeiro, Forense, 2004; Carlos GONÇALVES, *Principais Inovações no Código Civil de 2002*, Rio de Janeiro, 2002, Nelson NERY JÚNIOR / Rosa ANDRADE NERY, *Código Civil Anotado e Legislação Extravagante*, 2.ª edição revista e ampliada, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003; Gustavo PEREIRA, “Brazil”, H. KOZIOL/ B. STEININGER, *European Tort Law 2003*, (2004), 453-459.

um requisito essencial da constituição ou transferência de direitos reais. Mas o sistema é algo mais complexo, visto que para além do negócio obrigacional (v.g., de compra e venda), que é causal, exige-se ainda um negócio real (*dingliches Rechtsgeschäft*), de natureza *abstracta*, ao que se acrescenta a natureza *constitutiva* da inscrição no registo.⁶ Este sistema veio a ser adoptado na Grécia nos anos 40 e nos anos 90 na Estónia.⁷

No pólo oposto encontra-se o *sistema do registo declarativo* (adoptado, entre nós, no artigo 5º do Código do Registo Predial)⁸ e que corresponde ao modelo francês e italiano⁹ – e que traduz a contraface do *princípio da consensualidade* (artigo 408.º, n.º1),¹⁰ fruto da tradição napoleónica e do direito natural, onde se destaca o pioneiro Hugo Grócio.¹¹

Relativamente a todos estes sistemas podemos afirmar que a criação de um registo público¹² constitui uma forma de *publicidade racionalizada*, na terminologia de Ferreira de Almeida.¹³

1.2. Quanto às coisas móveis, o princípio da publicidade não resulta tão evidente. Todavia, como ensina Menezes Cordeiro, com a posse há *publicidade*

⁶ Cfr., entre nós, Mónica JARDIM, “O Sistema Registral Germânico”, *Boletim da Faculdade de Direito* 78 (2002), p. 381-437.

⁷ Cfr. Irene KULL, *Transfer of Title in Estonian Law*, versão escrita da lição proferida em Salzburg em Setembro de 2005. Agradeço à autora a oferta deste manuscrito.

⁸ Sobre as polémicas questões jurídicas referentes ao conceito de *terceiros para efeitos do registo* no direito português, *vide*, entre outros, ANTUNES VARELA, “Anotação ao Acórdão do S.T.J. de 4 de Março de 1982,” *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 118º, nº 3738, pp. 308 e ss.; ANTUNES VARELA/ HENRIQUE MESQUITA, “Anotação ao Acórdão do S.T.J. de 3 de Junho de 1992”, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 126º, 374-384, e ano 127º 19-32, Orlando de CARVALHO, “Terceiros para Efeitos do Registo”, *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. 70 (1994) e, mais recentemente, Paulo HENRIQUES, “Terceiros para Efeitos do Registo do Artigo 5.º do Código de Registo Predial”, *Boletim da Faculdade de Direito*, Volume Comemorativo (2003), pp. 389-452. Na Jurisprudência, *vide* o Acórdão n.º 3/99, de 18/05/99 (in DR I.ª Série, de 10-7-1999), que veio estabelecer o seguinte acórdão unificador de jurisprudência: “Terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa.”

⁹ E que vigora também no direito belga (país onde também o *Code civil* de 1804 está ainda em vigor) bem como no ordenamento jurídico polaco e escocês, entre outros.

¹⁰ Salvo indicação em contrário, todas as normas legais pertencem ao Código Civil Português.

¹¹ Cfr. Eltjo SCHRAGE, “The New Dutch Civil Code: Some Old, Some New”, *Sri Lanka Journal of International Law* [Vol. 4: 1992], pp. 99-120.

¹² A maior parte da doutrina ao enunciar o princípio da publicidade concentra posteriormente quase exclusivamente a sua atenção sobre o registo predial, seus princípios e o conceito de terceiros para efeitos do registo. Trata-se de uma abordagem que diminui este princípio e que olvida as coisas móveis. MENEZES CORDEIRO mostra-se incisivo nesta crítica (*Direitos Reais*, p. 365 e ss.).

¹³ FERREIRA DE ALMEIDA, *Publicidade e Teoria dos Registos*, Coimbra, Almedina, 1966. CARVALHO FERNANDES, *ob. cit.*, p. 89 apresenta a noção de *publicidade provocada*.

espontânea, a qual valendo também para os imóveis, "reveste-se de importância primordial em relação aos móveis, que não gozam de outro tipo de publicidade".¹⁴

A posse das coisas móveis cumpre a função de publicidade dos direitos reais que sobre estas incidam, quer através da chamada *posse enunciativa*, quer através da *posse constitutiva*. Assim para além do efeito geral da posse ligado à publicidade, *maxime*, a presunção de titularidade do direito (artigo 1268º, nº1), que configura um caso de *posse enunciativa*, topamos alguns casos excepcionais de *posse constitutiva*: o penhor (artigo 669º, nº1), a doação consensual de coisas móveis (artigo 947º, nº2); nestes casos exige-se a *entrega* da coisa para a perfeição do negócio.¹⁵

No direito comparado encontramos duas formas de manifestações do *princípio da publicidade* em matéria de coisas móveis: o regime da indispensabilidade da *traditio* para a transmissão de direitos reais sobre coisas móveis e o “*princípio posse vale título*.”

Quanto ao primeiro, vigente nos sistemas que seguem a tradição romanística e austríaca, bem como a mais complexa versão germânica, para transferir a propriedade de uma coisa móvel é necessário que o proprietário *entregue (traditio)* essa coisa ao adquirente, conferindo-se, desta forma, notoriedade aos negócios reais que tenham essas coisas por objecto.

A segunda, presente na grande maioria dos sistemas jurídicos europeus,¹⁶ consiste na regra “*posse vale título*”, ou seja, a aquisição *a non domino* de uma coisa móvel confere ao adquirente o respectivo direito de propriedade, desde que exista um

¹⁴ MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, p. 399.

¹⁵ Veja-se ainda, no âmbito dos negócios com eficácia meramente obrigacional, o mútuo (artigo 1142º), o depósito (artigo 1185º) [incluindo o depósito irregular (artigos 1205º e 1206º)] e o comodato (artigo 1129º), que são também contratos reais *quoad constitutionem*.

¹⁶ Cfr., por exemplo, o § 932º BGB, o artigo 2279 do *Code civil* e o artigo 1153 do *Codice civile*. Para o direito alemão (§935º) e francês este regime não vale para as coisas furtadas ou perdidas, mas para o direito italiano a regra vale sem excepções.

O *Summer School on European Private Law*, dirigido pelo Prof. J.M. Rainer, realizado na Faculdade de Direito de Salzburg, e no qual tenho tido a honra de colaborar como Docente desde 2003, tem dado forte relevo à questão da transferência da propriedade. Dos vários *workshops* realizados – e que envolvem Professores de cerca de 15 países europeus (Portugal, Espanha, França, Itália, Bélgica, Países Baixos, Inglaterra, Escócia, Alemanha, Áustria, Eslovénia, República Checa, Hungria, Polónia, Estónia e Roménia) – tem resultado que o direito português se encontra isolado no que respeita à inexistência da (imediata) protecção do terceiro adquirente de boa-fé de coisa móvel, incluindo no caso da dupla venda, visto que entre nós não vigora a regra “*possession vaut titre*”. Está em preparação uma obra que traduzirá os resultados científicos destes cursos. Entretanto, poderá consultar-se, J.M. RAINER, *Corso di Sistemi Giuridici Comparati*, cit., pp. 163 e ss.

título idóneo para operar a transferência e o adquirente esteja de *boa fé* no momento da entrega.¹⁷

Segundo Menezes Cordeiro terão sido as necessidades comerciais que levaram à consagração de excepções à livre reivindicabilidade dos móveis, tendo-se essas excepções tornado a regra. Mas, em Portugal, "no Código Seabra cedeu ao romantismo e liberalismo estático; no Código de 1966, cedeu ao peso da tradição."¹⁸

O direito português é, pois, um dos últimos que preserva na sua pureza,¹⁹ no que respeita às coisas móveis, a regra *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habeat*.²⁰ Com efeito, apenas em casos restritos a *boa fé de terceiros* é protegida: trata-se dos casos dos artigos 1281, n.º 2 e 1301.²¹

Quanto ao artigo 1281.º, n.º 2, observa-se que o regime limitativo da legitimidade activa na acção de restituição da posse pode, na prática, conduzir a um resultado aproximado do que se visa alcançar através do *princípio posse vale título*. Assim, se C, terceiro de boa fé, adquiriu de B, comerciante de arte, resta a A, legítimo proprietário, o recurso à acção de reivindicação, sujeita à *diabolica probatio*, mormente em matéria de móveis. E ainda que alcance ganho de causa, A não pode obter a restituição da coisa sem ter previamente restituído a C o preço de aquisição por este

¹⁷ HENRIQUE MESQUITA, *Direitos Reais*, p. 52.

¹⁸ Cfr., desenvolvidamente, MENEZES CORDEIRO, *A Posse: perspectivas dogmáticas actuais*, 3.ª edição, Almedina, Coimbra, 2000, pp.116-122.

¹⁹ Com efeito, no sistema paradigma do princípio da consensualidade, o francês (e o mesmo vale para o direito italiano), não só se introduz a correcção – no sentido de garantir uma adequada protecção do tráfego jurídico – da regra “posse vale título”, como, por outro lado, no caso de uma dupla venda de uma coisa móvel, o comprador que primeiro adquirir a posse da coisa é protegido, desde que se encontre de boa fé: (artigo 1141 do *Code civil*: “*Si la chose qu’on est obligé de donner ou de livrer à deux personnes successivement, est purement mobilière, celle des deux qui en a été mise en possession réelle est préférée et en demeure propriétaire, encore que son titre soit postérieure en date, pourvu toutefois que la possession soit de bonne foi.*») Pelo contrário, entre nós, o direito do primeiro adquirente prevalece sobre o não-direito de terceiro (artigo 892.º).

Por outro lado, Não se considera aqui o regime da aquisição por usucapião (artigo 1298.º a 1301.º) ou a excepção prevista no artigo 291.º para os imóveis e móveis sujeitos a registo, porque em nenhum destes casos a aquisição é automática, antes depende de vários requisitos incluindo um prazo maior ou menor.

²⁰ ULPiano, D.50,17,54.

²¹ Os artigos 892º e 894º confirmam esta regra em matéria de compra e venda.

pago, por força do artigo 1301.º.²² Corre, deste modo, pelo proprietário o risco de vir a obter do esbulhador a restituição do valor do preço desembolsado.²³

Nesta dimensão, que é a tradicionalmente considerada, o princípio da publicidade resulta do regime jurídico das aquisições derivadas de direitos reais e fundamenta-se nos interesses de protecção do tráfego jurídico e da boa fé de terceiros.

2. O princípio da publicidade na aquisição originária de direitos reais

O princípio da publicidade²⁴ permite ainda compreender um outro fenómeno: *a exigência de certos requisitos na aquisição originária de direitos reais*.²⁵

Reflectamos sobre alguns dados normativos do Código Civil português:

- i) Os prazos da usucapião apenas começam a contar desde que "a posse se torne pública" (artigo 1297º);
- ii) Em matéria de ocupação, aquele que encontra animal ou outra coisa móvel perdida e não souber a quem pertence, *deve anunciar o achado* pelo modo mais conveniente... ou *avisar as autoridades*, observando os usos da terra...E ainda assim só pode fazer a coisa sua, se não for reclamada pelo achador no *prazo de um ano*, a contar do anúncio ou aviso (artigo 1323.º);
- iii) O achador de um tesouro deve *anunciar o achado* ou *avisar as autoridades*, excepto quando seja evidente que o tesouro foi escondido ou enterrado há mais de vinte anos (artigo 1324º, nº2);
- iv) Se o dono da colmeia não perseguir o enxame *logo que saiba terem as abelhas enxameado*, ou se decorrerem *dois dias*, sem que o enxame

²² Com a epígrafe “*coisa comprada a*” “*comerciante*” prescreve o artigo 1301.º: “O que exigir de terceiro coisa por este comprada, de boa fé, a comerciante que negoceie em coisa do mesmo ou semelhante género é obrigado a restituir o preço que o adquirente tiver dado por ela, mas goza do direito de regresso contra aquele que culposamente deu causa ao prejuízo.”

²³ CARVALHO FERNANDES, *ob. cit.*, p. 95.

²⁴ Sobre a noção de princípios gerais de direito, que não se confundem com os princípios normativos, vide CASTANHEIRA NEVES, *Curso de Introdução ao Estudo do Direito*, polic., 1971/72, p. 421-h; para a distinção entre princípios e regras, vide Ronald DWORKIN, *Taking Rights Seriously*, 1977, pp. 22 e ss.

²⁵ Cfr. Manuel de ANDRADE, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, 7ª reimpressão, Almedina, Coimbra, 1987, p. 14 e ss.

tenha sido capturado, pode ocupá-lo o proprietário do prédio onde ele se encontra, ou consentir que outrem o ocupe (artigo 1322°);²⁶

- v) Em caso de avulsão o primitivo proprietário goza de um *prazo de seis meses* para exigir que lhe sejam entregues as plantas ou outras coisas, findos os quais essas coisas ficam a pertencer ao dono do prédio onde estacionaram (artigo 1329°, nº1 e 2);
- vi) Quando na construção de um edifício em terreno próprio se ocupe, de boa fé, uma parcela de terreno, o construtor pode adquirir a propriedade do terreno, *mas só depois de decorridos três meses a contar do início da ocupação, sem oposição do proprietário* (artigo 1343°).

Em todos estes casos estamos perante aquisições originárias. Frisemos que se trata de aquisições que vão provocar a caducidade²⁷ de um direito real anterior, ou de aquisições de *res nullius*.

O legislador toma múltiplas cautelas antes de permitir que um sujeito possa adquirir direitos reais sobre uma coisa que possam extinguir um direito pré-existente de outra pessoa, bem como procura assegurar que a *res* era efectivamente *nullius*. Assim, a lei estabelece *prazos* e/ou exige *publicitação*: seja em forma de anúncios dos achados, seja a *publicidade espontânea* da posse pública ou na acessão por prolongamento do edifício por terreno alheio.

É legítimo induzir, pois, que a lei exige (alguma forma de) publicidade quando se trata de permitir uma aquisição originária de direitos reais.

3. As duas dimensões do princípio da publicidade: a protecção do tráfego jurídico e da boa fé de terceiros e a característica da inércia dos direitos reais

Destarte, o princípio da publicidade afirma-se em duas grandes vertentes. Uma ligada ao *princípio da segurança no tráfego jurídico e à protecção de terceiros de boa fé*, outra como expressão da *característica da inércia dos direitos reais*.

²⁶ PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, (com a colaboração de HENRIQUE MESQUITA), *Código Civil Anotado*, vol. III, 2ª edição actualizada, Coimbra, Coimbra Editora, 1984, p. 130, justificam este preceito com base na ideia de que “quem, ao saber que as abelhas enxamearam, não as persegue, deixa presumir que as abandona. Como *res nullius*, elas poderão, seguidamente, ser ocupadas por terceiro.”

²⁷ Orlando de CARVALHO, *Teoria Geral do Direito Civil*, Centelha, Coimbra, 1981, p. 154: fala a este propósito em “*decadência*”: “Quando falamos de decadência do direito como forma de extinção objectiva referimo-nos aos casos em que um direito morre por formação de um direito incompatível, que prevalece sobre ele. É o que se passa na usucapião.”

3.1. A primeira vertente do princípio da publicidade encontra a sua fundamentação substantiva no *princípio da segurança no tráfego jurídico* (onde encontramos o instituto do Registo Predial) e na *protecção de terceiros de boa fé*, com expressão no princípio “posse vale título” e nas tímidas soluções dos artigos 1281º, nº2 e 1300º, nº1 do Código Civil e, genericamente, a presunção de titularidade do direito que a posse confere (artigo 1268º, nº1).

3.2. A segunda vertente deste princípio colhe a seu sentido material e teleológico na *característica da inércia dos direitos reais*.²⁸ Como vimos, a lei prevê mecanismos de selecção e requisitos de funcionalidade do sistema do *dominium* que passam pela exigência de *anunciar* achados (1323º, 1324º) e a concessão de *prazos* de reacção (1343º, 1323º, nº2, 1322º, nº2; 1329º, nº1). A ordem jurídica pretende assegurar uma *legitimação bastante* nestas aquisições *contra* um direito anterior. É que, nestes casos, como ensina Manuel de Andrade: “O direito do adquirente *não se filia no do titular anterior. Não depende dele nem na sua existência nem na sua extensão*. Não foi adquirido por *causa* desse direito, mas *apesar dele*.”²⁹

Tenho para mim, que estas situações devem ser reconduzidas ao princípio da publicidade dos direitos reais, já que a lei impõe mecanismos que visam dar a conhecer a terceiros, aos interessados, e especialmente ao (anterior) proprietário (ou outro titular de um direito real sobre a mesma coisa) o fenómeno em causa.³⁰

Analizando alguns casos particulares solidificamos a opinião exposta. Trata-se de casos em que perante a inacção do proprietário que *sabe* estar em risco de perder o domínio da coisa, a lei diminui os prazos para que se dê uma aquisição originária a favor de outrem. Assim, o n.º 2 do artigo 1322º estatui “se o dono da colmeia não perseguir o enxame logo que *saiba* terem as abelhas enxameado, (...), pode ocupá-lo o

²⁸ Esta designação não visa confundir-se com o *princípio da inércia do sistema jurídico* que se atribui a PERELMAN, vide CASTANHEIRA NEVES, *Metodologia Jurídica - Problemas Fundamentais*, Studia Iuridica, nº1, Coimbra Editora, Coimbra, 1993, p. 246 e ss. Apresentando um exemplo do que denomina de “inércia jurídica”, CARVALHO FERNANDES, *ob. cit.*, p. 168, no que respeita à localização sistemática da locação. Ultrapassa os propósitos desta reflexão inquirir sobre a eventual conexão que possa existir entre o princípio da inércia enunciado por Perelman e o sistema de ordenação do domínio dos direitos reais.

²⁹ *Teoria...*, p. 15.

³⁰ Naturalmente que as exigências de publicidade, por si só, não explicam todas as soluções legislativas. O regime legal pode, por vezes, fundar-se noutras exigências materiais: a *proibição da violência* na usucapião (artigo 1297.º - referente à posse violenta e oculta), o *princípio da totalidade* na acessão, por exemplo. Acrescente-se ainda que algumas situações de aquisição originária prescindem de qualquer destes mecanismos como, por exemplo, os artigos 1320º, 1321º, 1328º, 1333, 1335º, 1336º, 1337º, 1339º e 1340º. Prevaecem aqui outros princípios: o *princípio do maior valor*, *princípio da totalidade*, *tutela da boa fé*, entre outros factores.

proprietário do prédio onde ele se encontre(...).” Por seu turno, o artigo 1329.º, nº1, prescreve que se o dono das coisas, no âmbito da avulsão, for *notificado*, ocorre uma diminuição do prazo dentro do qual aquele tem o direito de reclamar a sua titularidade.

Ora, não só este conjunto de aquisições originárias devem ser reconduzidos ao princípio da publicidade, como a fundamentação mais profunda deste radica, para este grupo de casos, na *característica da inércia dos direitos reais*.

Orlando de Carvalho aflora esta ideia ao afirmar: “Nos sistemas capitalistas, sendo o protótipo do direito das coisas uma *plena in re potestas* como fim em si mesma, independentemente do seu uso consumativo ou produtivo (...) o jogo de ordenação provisória do domínio, e, consequentemente da posse como uma via para a autêntica dominialidade ou para a aquisição definitiva do direito, é, naturalmente, menos querido do que nos sistemas socialistas, pela “afronta” que constitui para o direito em referência e para o carácter “sagrado” daquela *plena in re potestas*. Daí os prazos relativamente longos para a usucapião de imóveis.”³¹

Podemos dar um passo mais e confrontar os demais requisitos que dificultam a aquisição por “afronta” de direitos reais, isto é a aquisição originária por *ocupação* e por *acesão*. Ou seja, não é só a usucapião que está sujeita a rigorosos requisitos, mas também o estão as outras formas de aquisição originária de direitos reais.

Por outro lado, não é só o direito de propriedade que é tendencialmente estático ou de ‘movimentação’ lenta, sobretudo quando se trata de aquisições originárias,³² mas também – embora em medida diferente – os demais direitos reais (de gozo).

Assim, a aquisição originária de um direito real³³ carece de *publicidade*,³⁴ de forma a proteger o interesse do anterior titular de direitos reais, com vista a não permitir

³¹ Orlando de CARVALHO, *Direito das Coisas*, aditamentos, p. 23.

³² Ou de *aquisições originárias restitutivas*, como acontece no caso da extinção das servidões por *usucapio libertatis* ou da extinção do usufruto ou das servidões por *não uso* (cfr. *infra*). Parece-me legítimo lançar mão deste conceito de ‘aquisição originária restitutiva’, uma vez que a reexpansão do direito de propriedade “não se filia no do titular anterior. Não depende dele nem na sua existência nem na sua extensão. Não foi adquirido *por causa* desse direito, mas *apesar dele*.” Falta pois o segundo requisito que COVIELLO apresenta para as aquisições derivadas: “que a perda ou diminuição do direito numa pessoa seja dirigida a produzir a aquisição a favor duma outra, de modo que a aquisição possa considerar-se um efeito daquela perda ou diminuição.” E é restitutiva porque ela vai repor as coisas no estado anterior à constituição do direito real que se extingue. Falando já de *aquisição originária restitutiva*, vide Manuel de ANDRADE, *ob. cit.*, p. 16 e Carlos MOTA PINTO, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4.ª edição por António PINTO MONTEIRO e Paulo MOTA PINTO, Coimbra, Coimbra Editora, 2005, p. 363.

³³ Ou a reexpansão do direito de propriedade pelo fenómeno da extinção do direito real menor que o onerava, como se explicará a propósito da *usucapio libertatis* e dos longos prazos para a extinção por *não uso*.

bruscas mudanças na titularidade do *dominium*, porque os direitos reais se caracterizam pela *inércia*.

4. A característica da inércia dos direitos reais

Analisemos agora quatro exemplos que permitem evidenciar o funcionamento do princípio da publicidade em geral e que concorrem para densificar a argumentação segundo a qual a inércia é uma característica dos direitos reais: a natureza perpétua do direito de propriedade, o regime das servidões aparentes e não aparentes, a extinção das servidões por “usucapio libertatis” e os longos prazos de extinção dos direitos reais menores por *não uso*.

4.1. A natureza perpétua do direito de propriedade

O direito de propriedade tem natureza *perpétua*. “Não significa isto que o direito de propriedade tenha sempre duração ilimitada, pois há (...) casos de propriedade temporária. A característica da perpetuidade significa que o direito de propriedade, diversamente do que se passa em relação a diversos direitos reais limitados, não se extingue pelo não uso, ainda que prolongado. Tem-se dito, para justificar este regime, que a *inércia* do proprietário é ainda uma das atitudes em que pode lícitamente traduzir-se o seu domínio ou soberania sobre a coisa e que, por consequência, não poderá originar a extinção do direito.”³⁵

Parece poder inferir-se uma conexão normativa³⁶ entre este regime e o proposto pela *doutrina do conteúdo da destinação* (*Zuweisungsgehalt*) ou da *afecção ou da destinação dos bens* absolutamente protegidos (*Zuweisungslehre*) que a nossa doutrina

³⁴ Nas palavras da lei (artigo 1262.º), que a nosso ver espelham o espírito do sistema: há publicidade (para a posse) quando esta *puder ser conhecida pelos interessados*.

³⁵ Henrique MESQUITA, *Direitos Reais*, p. 136-137. Como exceção à característica da perpetuidade do direito de propriedade, o artigo 1397.º, referente às águas originariamente públicas, prescreve, por um lado, que essas águas são *inseparáveis* dos prédios a que se destinam, e, por outro, que o direito sobre elas *caduca*, revertendo as águas ao domínio público, se forem abandonadas, ou não se fizer delas um uso proveitoso correspondente ao fim a que eram destinadas ou para que foram concedidas. Note-se, porém, que a caducidade do direito de propriedade não se basta com o simples não uso, antes exige o seu *abandono*, isto é, “uma intenção de renúncia à água” como interpretam PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, p. 333.

³⁶ A necessidade e a vantagem de estabelecer pontes entre os diversos institutos e ramos do direito (civil) em ordem à construção de um “*sistema móvel*” foram propostas por Walter WILBURG, *Die Elemente des Schadensrecht*, 1941; IDEM, *Entwicklung eines beweglichen Systems im bürgerlichen Recht*, 1950. Para uma análise deste pensamento, vide, Bernard KOCH, “Wilburg’s Flexible System in a Nutshell”, in Helmut KOZIOL/ Barbara STEININGER (eds), *European Tort Law 2001, 2002*, pp. 545 e ss.

defende no âmbito do enriquecimento sem causa.³⁷ Segundo esta doutrina, “os direitos reais e os direitos absolutos afins *reservam* para o respectivo titular o aproveitamento económico dos bens correspondentes, expresso nas vantagens do seu uso, fruição, consumo ou alienação. Tudo quanto estes bens sejam capazes de render ou produzir pertence, em princípio, de acordo com o conteúdo da destinação ou afectação (*Zuweisungsgehalt*) de tais direitos, ao respectivo titular.”³⁸

Com efeito, o direito civil patrimonial insere-se no contexto de um “projecto social global” (Orlando de Carvalho)³⁹ que, no que respeita ao *dominium*, se revela eminentemente conservador, no sentido em que entre a ‘titularidade inerte’ e o ‘aproveitamento não titulado’ dá preferência à primeira em detrimento do segundo. Por outras palavras, entre o que tem e não usa e o que usa sem ter, o Direito tende a proteger o primeiro.

Com efeito, no âmbito do regime da posse, e sem olvidar que a lei concede alguns direitos ao possuidor de boa fé (v.g., no artigo 1270.º relativo aos frutos), o Código Civil apresenta algumas normas imbuídas de um “proprietarismo” – diria – “radical”. Assim, o artigo 1271.º, na medida em que obriga o possuidor de má-fé a restituir... os *frutos percipiendos*!⁴⁰ Mais extremo ainda se afigura o artigo 1275.º, n.º2,

³⁷ Vide, Francisco PEREIRA COELHO, “O Enriquecimento e o Dano”, *Revista de Direito e de Estudos Sociais*, anos XV e XVI, Coimbra, 1970, pp. 53 e ss.; e ainda, entre outros, Rui de ALARCÃO, *Direito das Obrigações*, 1983, p. 157, MENEZES CORDEIRO, *Direito das Obrigações*, 2.º Volume, 1987, p. 55 e ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, 9.ª edição, Coimbra, Almedina, 2001, p. 453. Na síntese de Menezes Cordeiro, “cada direito subjectivo compreende um certo número de vantagens juridicamente destinadas a determinada pessoa – o titular do direito. Um enriquecimento é conseguido com dano de outra pessoa – à sua custa, *auf dessen Kosten* – quando as vantagens (mesmo não concretizadas) proporcionadas a uma pessoa pelo ordenamento dos bens (*Guterzuordnung*) sejam desviadas para outra pessoa.”

³⁸ ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em Geral*, Vol. I, 9.ª edição, 1996, p. 507-508.

³⁹ *Direito das Coisas*, p. 16: “o direito das coisas é a pedra de toque do direito que em certa altura vigora e, mais do que isso, da sociedade em que ele vigora: do “projecto” tanto cívico como político que representa a sociedade em questão.” Vide, ainda, Orlando de CARVALHO, “Para um Novo Paradigma Interpretativo: o Projecto Social Global”, *Boletim da Faculdade de Direito* 73 (1997), 1-18.

⁴⁰ Vide a crítica e a proposta de interpretação de MENEZES CORDEIRO, *Posse, cit.*, p.124. Quanto ao regime da perda ou deterioração da coisa (artigo 1269.º), também só a feliz interpretação de HENRIQUE MESQUITA, *Direitos Reais*, p. 129, ao propor a aplicação directa ou por analogia o artigo 807.º, n.º2 à situação em causa, tem permitido salvar esta norma. Sobre o problema da relevância negativa da causa virtual, vide Inocêncio GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, 7.ª edição, Coimbra, Almedina, 1997, pp. 410 e ss. e, sucintamente, fazendo a ponte com o regime proposto pelos *Principles on European Tort Law* do *European Group on Tort Law* (muito inovador em termos de causalidade), André DIAS PEREIRA, “Portuguese Tort Law: A Comparison with the European Principles on Tort Law”, in H. KOZIOL/ B. STEININGER, *European Tort Law 2004*, Wien-New York, Springer, 2005, p. 634.

segundo o qual o possuidor de má-fé perde as benfeitorias voluptuárias, mesmo que as possa levantar, norma que já tem vindo a ser considerada inconstitucional.⁴¹

Já em 1969, Henrique Mesquita alertava para o facto de a *função social da propriedade*⁴² poder constituir fundamento, “no plano do direito constituendo, para o estabelecimento de um regime diverso, pelo menos em relação a certas classes de bens.”⁴³

E não se ignora que nas últimas décadas o estatuto dos direitos reais sofreu uma alteração substancial, a acarretar, aliás, a um novo entendimento destes direitos que considere não apenas os poderes positivos concedidos ao seu titular, mas antes de um *estatuto* que também impõe obrigações, ónus e encargos, de direito privado (*maxime*, direito de vizinhança) e de direito público (Direito Administrativo, Direito do Urbanismo e Direito Fiscal) – entendimento esse devidamente explanado pelo nosso Homenageado.⁴⁴ Afirmo o Autor: “Os direitos reais como que criam, no domínio das coisas, zonas de afectação ou de influência exclusiva a favor dos respectivos titulares, que assim ficam legitimados a actuar *autonomamente*, isto é, sem a mediação de quem quer que seja. (...) Fundamentalmente, o estatuto de um direito real fixa os poderes que ao titular é permitido exercer sobre a *res* e as *restrições* ou *limites* a que esse exercício fica sujeito./ Mas, a par disso, o estatuto do direito também pode impor ao titular, e impõe com frequência, *deveres de conteúdo positivo*.”⁴⁵

⁴¹ Nesse sentido, MENEZES CORDEIRO, *Posse, cit.*, p.128: “a perda, *ad nutum*, de benfeitorias voluptuárias, designadamente quando possam ser levantadas, traduz um confisco privado, de teor punitivo, alheio ao Direito Civil. Trata-se, de resto, duma solução inconstitucional: artigo 62.º da Constituição.”

⁴² Nesse sentido se podem ler várias normas da Constituição de Abril. Desde logo o artigo 61.º, n.º1, afirma que “a iniciativa económica privada exerce-se livremente nos quadros definidos pela Constituição e pela lei e tendo em conta o interesse geral.” Por seu turno, o direito de propriedade privada (artigo 62.º da Constituição), aceitando embora a doutrina que beneficia do regime dos direitos, liberdades e garantias, naquilo que nele reveste natureza análoga à daqueles (cfr. artigo 17.º CRP), a verdade é que se enquadra sistematicamente entre os “direitos económicos”, o que “não deixa de ser relevante para efeitos do seu entendimento constitucional” (GOMES CANOTILHO/ Vital MOREIRA, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, 3.ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 1993, p. 330.)

⁴³ HENRIQUE MESQUITA, *Direitos Reais*, p. 137, em nota.

⁴⁴ HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990, *passim*, especialmente pp. 98 e ss.

⁴⁵ HENRIQUE MESQUITA, *ibidem*, pp. 99-100. A pp. 125-126 apresenta a seguinte conclusão: “Direito real é a relação jurídica através da qual uma coisa fica *directamente* subordinada ao *domínio* ou *soberania* de uma pessoa, segundo certo *estatuto*, que constitui a fonte não apenas dos poderes que assistem ao respectivo titular, mas também dos *deveres* que sobre ele impendem.”

Sobre as relações entre o direito privado e o direito público na regulação do *licere* do direito de propriedade, advogando e comprovando, com exemplos dos tribunais holandeses, a autonomia do primeiro, vide Eltjo SCHRAGE, “Ius in re corporali perfecte disponendi: Property from Bartolus to the

A *perpetuidade* do direito de propriedade é a expressão clara da característica da inércia que detectamos nos direitos reais. Porém, este não é um elemento “natural” mas antes histórico, política e socialmente cunhado. Daí que noutros hemisférios, perante outra realidade económico-social, os prazos de usucapião possam ser claramente inferiores e outros requisitos de aquisições originárias de direitos reais (por ocupação ou acessão) menos exigentes.

Assim, no Brasil para além da *usucapião extraordinária* que exige posse durante 15 anos, mas que prescinde da boa-fé e de justo título (artigo 1238) e da *usucapião ordinária*, que carece de posse durante 10 anos, justo título e boa-fé (artigo 1242), a lei prevê a *usucapião especial*. Esta quando tem lugar no espaço rural (*pro labore*) (artigo 1239 do Código Civil e artigo 191 da Constituição Federal), para uma área até 50 hectares, apenas exige a posse durante 5 anos. Quanto à usucapião urbana (*pro moradia* ou *promisero*), até uma área de 250 m² também se basta com uma posse de 5 anos. Há ainda a *usucapião colectiva* que exige posse durante 5 anos (artigo 10 da Lei 10257/01 – *Estatuto da Cidade*).

Para além disso, o artigo 1.228 do Novo Código Civil brasileiro prevê as normas que, no dizer de Miguel Reale,⁴⁶ têm “carácter revolucionário” e que pela sua importância no direito comparado aqui se transcrevem na íntegra:

“§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e económico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.”

Trata-se de um recente exemplo de uma “*revolução quântica*” no sistema de ordenação do domínio, ou como conclui Reale: “Como se vê, é conferido ao juiz poder expropriatório, o que não é consagrado em nenhuma legislação.”

New Dutch Civil Code of 1992”, in *Property Law on the Threshold of the 21st Century*, Maklu, pp. 35-67.

⁴⁶ Miguel REALE, “Prefácio”, in Giselle de Melo Braga Tapai, [coord.], *Novo Código Civil brasileiro: Lei 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 – estudo comparativo com o Código Civil de 1916, Constituição Federal, legislação codificada e extravagante*, 3.^a ed. Rev. e ampl., São Paulo, RT, 2003, p. 15, *apud* Orlando GOMES (actualizado por L.E. FACHIN), *ob. cit.*, p. 5.

4.2. As servidões aparentes e não aparentes e o princípio da publicidade

O regime das *servidões aparentes* em contraposição com o das *servidões não aparentes* constitui – de forma paradigmática – um espelho perfeito do princípio da publicidade. Esse regime⁴⁷ caracteriza-se pelas seguintes notas:

- A tutela possessória está, em regra, nos termos do artigo 1280º, reservada às servidões aparentes;
- A usucapião está inteiramente vedada às servidões não aparentes (artigo 1293º e artigo 1548º, nº2);⁴⁸
- A constituição por destinação do pai de família está também reservada às *serventias* que se revelem por “sinais visíveis e permanentes” (artigo 1549º);
- Em matéria de registo predial, as servidões aparentes consubstanciam uma importantíssima excepção ao princípio da inoponibilidade face a terceiros dos factos sujeitos a registo (artigo 5º, nº2, al. b).

Este regime coaduna-se bem com o princípio da publicidade:⁴⁹ no caso das servidões aparentes temos *publicidade espontânea*, pelo que se dispensa o registo. Com efeito, trata-se do único tipo de direitos reais de gozo⁵⁰ que, resultante de uma aquisição derivada e incidindo sobre coisa certa e determinada, não carece do registo da sua constituição para ser oponível a terceiros. As servidões, sendo aparentes, isto é, revelando-se por sinais visíveis e permanentes, gozam de publicidade, de *per si*! Trata-se de uma *publicidade espontânea* com força suficiente para dispensar as formas mais elaboradas de *publicidade racionalizada*.

⁴⁷ Sobre esta matéria, vide André Gonçalo Dias Pereira “Tutela Possessória das Servidões”, *Boletim da Faculdade de Direito* 76, 2000, pp. 473-518.

⁴⁸ Fortes razões militam no sentido de se não admitir a usucapião das servidões não aparentes. Por um lado, este regime favorece as boas relações de vizinhança, visto que as pessoas não verão “convertidas em situações jurídicas de carácter irremovível situações de facto, assentes sobre actos de mera *condescendência* ou *obsequiosidade*”. Por outro lado, “não havendo sinais visíveis e permanentes reveladores de servidão, sendo esta porventura só exercida clandestinamente, a atitude passiva do proprietário poderá ser apenas devida à ignorância da prática dos actos constitutivos da servidão.” (PIRES de LIMA/ ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, p. 73).

⁴⁹ É expressiva a afirmação, em sumário, do Acórdão da Relação do Porto, de 29 de Janeiro de 1996: “para que as obras ou sinais possam ser qualificados como visíveis é necessário que elas se revelem a qualquer pessoa, evidenciando-se *erga omnes*.”

⁵⁰ Em matéria de direitos reais de garantia temos os casos do direito de retenção e dos privilégios creditórios especiais. O primeiro goza da publicidade espontânea; os segundos, embora gozem da publicidade legal, com razão têm vindo a ser apelidados de “garantias ocultas.”

Por seu turno, as *servidões não aparentes* não se podem adquirir originariamente (por usucapião) porque não se revelam face a terceiros, não podendo ser conhecidas pelos interessados, ou seja, não se verifica o requisito da *publicidade*.⁵¹

4.3. A ‘usucapio libertatis’ como exemplo da característica da inércia dos direitos reais

Segundo o artigo 1574º, “A aquisição, por usucapião, da liberdade do prédio só pode dar-se quando haja, por parte do proprietário do prédio serviente, oposição ao exercício do direito de servidão.” Este instituto – *usucapio libertatis*⁵² – demonstra como a lei favorece a inércia a favor de todos os direitos reais e não só o direito de propriedade, visto uma vez constituído o direito real de servidão, este só se extingue se houver um movimento de sentido antagónico.

Parece, pois, que estamos perante um fenómeno que vai para além do sistema económico capitalista (que favorece a *plena in re potestas*).⁵³ Esta característica da inércia é o reflexo de um ramo do direito privado patrimonial que se revela estático, com fenómenos lentos, densos e consolidados no tempo, que é justamente o Direito das Coisas.

4.4. Os longos prazos de extinção dos direitos reais menores pelo não uso

A esta ideia de que a inércia constitui uma característica dos direitos reais poderíamos contrapor o facto de alguns direitos reais menores (usufruto e servidão) se extinguírem pelo *não uso*.

Porém, ainda aí (e em situações claramente anti-sistémicas ou que ao menos “irritam” o sistema⁵⁴) a lei exige prazos longos de 20 anos.⁵⁵ No mesmo sentido,

⁵¹ A aquisição por usucapião de direitos reais (*maxime*, de servidão) sobre águas configura um caso ainda mais exigente em matéria de publicidade, pois, nos termos do n.º 2 do artigo 1390.º, n.2 “a usucapião só é atendida quando for acompanhada da construção de obras visíveis e permanentes, no prédio onde exista a fonte ou nascente, que revelem a captação e a posse de água nesse prédio.”

⁵² Trata-se de uma forma de extinção do direito real de servidão que provocará uma reexpansão da propriedade onerada havendo uma *aquisição derivada restitutiva* (característica da elasticidade da propriedade). *Vide*, sobre estes instituto, as importantes reflexões de OLIVEIRA ASCENSÃO, *ob. Cit.*, p. 413-414.

⁵³ Cfr. Orlando de CARVALHO, *ob. cit.*, p. 16.

⁵⁴ Conjugue-se aqui a terminologia de Luhmann com a lição de Orlando de Carvalho que bem denunciava que o nosso sistema de direitos reais se insere num sistema capitalista.

⁵⁵ Cfr. artigos 1476.º, n.º1, al. c) 1569.º, n.º1, al. b) e ainda aqui com a exigência do artigo 1570.º, n.º1, relativamente às servidões contínuas.

atente-se ainda o caso “paralelo” – referente ao direito de superfície – do artigo 1536.º, n.º1, al. a) que confere o prazo de 10 anos para que o superficiário conclua a obra ou faça a plantação.

5. Conclusão

O princípio da publicidade dos direitos reais é um adquirido da dogmática do Direito das Coisas que pode ser enriquecido por uma nova dimensão. Uma dimensão que tome em devida consideração as normas do Código Civil relativas à aquisição originária de direitos reais, quer através da usucapião, quer da acessão, quer da ocupação.

Em muitas destas normas, o ordenamento jurídico levanta várias cautelas, requer vários procedimentos, exige vários prazos.

O ordenamento do *dominium* – afinal a *função* do Direito das Coisas – exige mutações seguras, pausadas, certas e com *publicidade*.

Por isso, nas aquisições derivadas relativas a coisas imóveis (e algumas coisas móveis), todos os direitos modernos erigiram sistemas de registo; por isso, na transmissão de direitos reais sobre coisas móveis muitos ordenamentos jurídicos adoptam o princípio da *posse vale título* e/ou exigem a *traditio* da coisa como requisito de perfeição da declaração contratual. Pela mesma razão, as aquisições originárias sendo aquisições “contra a vontade” ou “sem a vontade” do anterior titular não dispensam alguns requisitos de publicidade, sejam, v.g., “anúncios”, “obras visíveis e permanentes” ou, simplesmente, prazos longos.

O direito de propriedade é perpétuo, a *usucapio libertatis* exige um movimento de sinal contrário por parte do titular do prédio serviente, a usucapião, ocupação e acessão carecem de publicidade.

Todos estes dados normativos nos remetem para uma ideia a que poderemos chamar de *característica da inércia dos direitos reais*.

Afinal, parafraseando Newton, *todo o direito real permanece em estado de repouso ou de movimento uniforme em linha recta, a menos que seja obrigado a mudar o ser estado devido a forças que actuam sobre ele*.

